



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váž. pani

**Ing. Mária Zajacová**

MZ INGIS s.r.o.

Medved'ovej 17

851 04 Bratislava

Váš list  
zo dňa **29.03.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 50038/2023-  
128557**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Katarína Záhorská  
+421 904 587 577**

V Bratislave  
**14.04.2023**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	<b>Novostavba RD xxxxxxxx- zmena stavby pred dokončením, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>29.03.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>stavebné konanie o zmene stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>architekti abrama, Karadžičova 55, Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Marek Abramovič autorizovaný architekt 2236 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu stavby pred dokončením rodinného domu, na Kvetinárskej ulici v Podunajských Biskupiciach. Pôvodná stavba rodinného domu bola stavebne povolená rozhodnutím MČ Podunajské Biskupice č. SÚ-207/14787/2021/Kd-39, zo dňa 09.11.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.12.2021.

Zmenou stavby pred dokončením príde k zmenšeniu zastavanej plochy, ako aj podlažnej plochy rodinného domu oproti pôvodne povolenému objektu. Pôvodne riešený rodinný dom mal jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovia, bez podpivničenia.

Navrhovaný rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, ustúpené podlažie a je bez suterénu. Rodinný dom má jednu bytovú jednotku. Má obdĺžnikový pôdorys s celkovými rozmermi 37,82 x 9,80 m a je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 6,670 m nad úrovňou podlahy prízemí ±0,000 m.

Dopravné napojenie je riešené z Kvetinárskej ulice. Nároky na statickú dopravu sú riešené na pozemku investora v počte 3 parkovacie miesta.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ, údaje sú porovnávané s pôvodnými hodnotami RD/SP):

- výmera záujmového územia: **963,00 m<sup>2</sup>** - nemení sa
- zastavaná plocha: **267,20 m<sup>2</sup>** (pôvodne: 290,97 m<sup>2</sup>)
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **323,00 m<sup>2</sup>** (pôvodne: 379,84 m<sup>2</sup>)  
(po prepočte: **353,41 m<sup>2</sup>**/pôvodne 435,00 m<sup>2</sup>)
- zeleň na teréne: **454,00 m<sup>2</sup>** (pôvodne: 529,43 m<sup>2</sup>)

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- spevnené plochy: **225,70 m<sup>2</sup>** (pôvodne: 142,60 m<sup>2</sup>)
- (po prepočte: **241,80 m<sup>2</sup>**)
- počet bytov: **1** – nemení sa
- počet podlaží PP/NP: **0/1 + ustúpené** – 0/1 + podkrovia
- počet parkovacích miest: **3** – nemení sa

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, regulačný kód **S**
- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

Pre predmetné územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, bol schválený **Územný plán zóny – Podunajské Biskupice Centrum, v znení zmien a doplnkov (ÚPN - Z), v rámci ktorého sú predmetné pozemky súčasťou bloku 5.3** – ktorý stanovuje rozvoj funkčne zmiešaného územia s obchodno-obslužnou a administratívnou vybavenosťou a s bývaním vo viacpodlažných bytových domoch a pre stabilizáciu a rozvoj obytného územia s bývaním v rodinných domoch a súčasťou podbloku **5.3/2**, s nasledovnou reguláciou:

**Prípustná funkčná náplň:**

- rodinné domy s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, bazény, športové a rekreačné plochy na pozemkoch rodinných domov a pod.), v ktorých je možné situovať zariadenia vybavenosti a služieb zabezpečujúcich denné potreby obyvateľov (lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a lekárske poradne, lekárne, administratívne pracoviská, kancelárie, ateliéry, maloobchodné zariadenia a pod.) a nerušiacich bývanie;

**Regulácia intenzity využitia územia:**

- záväzný maximálny index zastavaných plôch budovami **0,30**
- záväzný maximálny index nadzemných podlažných plôch **0,60**
- záväzný minimálny koeficient prírodných (ozelenených) plôch **0,30**
- záväzná maximálna podlažnosť budov:  
2 nadzemné podlažia bez možnosti realizácie ďalšieho podkrovia,
- podiel bývania v minimálnom rozsahu celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy – málopodlažná zástavba obytného územia stanovuje aktuálne platný ÚPN;

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN – Z uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- navrhovanou zmenou stavby pred dokončením nedochádza k zmene funkčného využitia, podiel bývania sa oproti pôvodne povolenému rodinnému domu znižuje, nakoľko výmera podlažnej plochy mierne klesá;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

<b>podblok 5.3/2</b>	reg. určené ÚPN-Z	<b>návrh/pôvodne</b>
záväzný maximálny index zastavaných plôch budovami:	0,30	<b>0,28/0,30</b>
záväzný maximálny index nadzemných podlažných plôch:	0,60	<b>0,37/0,45</b>



## **UPOZORNENIE:**

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch), kde nebola správne uvedená výmera zastavanej plochy pôvodného rodinného domu a podlažnej plochy pri navrhovanej zmene rodinného domu ako aj pri pôvodnom riešení rodinného domu. Zrejme to bolo spôsobené nezapočítaním plôch pod prestrešením do celkovej výmery zastavanej a podlažnej plochy. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov ako aj zo stavebného povolenia, ktorým bol povolený pôvodný rodinný dom.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

### **Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia stavby, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice  
potvrdené výkresy: Situácia stavby, M 1:250  
Magistrát OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt